

Commune  
de  
**GENTILLY**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête publique du 11 au 30 septembre 2023

**CONCLUSIONS ET AVIS**

Arrêté du 20 06 2023 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre  
Décision du 26 06 2023 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

Joinville le 9 11 2023

## **I – CONTEXTE**

La commune de GENTILLY, une des plus petite de notre pays (118 ha), à proximité immédiate de PARIS, est urbanisée à près de 95 %. Avec plus de 19 000 habitants, sa densité est proche de certains quartiers du sud parisien.

Elle est marquée par une morphologie et un relief liés à sa traversée par la Bièvre, quasiment couverte. Cernée par 2 autoroutes (A6 a et b) et le périphérique, cisailée par le RER, elle a connu une forte croissance depuis les années 60, accentuée au cours de la dernière décade.

Gentilly est, depuis 2008, régie par un Plan Local d'urbanisme , modifié 5 fois depuis son approbation. Le projet actuel de modification se situe dans un double contexte :

-l'élaboration, par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre d'un P.L.U. intercommunal englobant 24 communes, avec lequel le document d'urbanisme de Gentilly devra être en cohérence,

- la nécessité pour les élus de marquer une pause urbaine, compte-tenu de la croissance accentuée de la ville ces dernières années, et de la pression liée à sa desserte prochaine par la ligne 14 du métro.

Cette pause devra permettre aux élus municipaux d'adapter leurs services d'intérêt collectifs aux besoins engendrés par cette croissance et de préserver un cadre de vie durable .

L'enquête publique préalable à cette modification du P.L.U. a favorisé des échanges, observations et propositions constructives, émanant, pour l'essentiel, des collectifs de quartier et associations. 51 interventions ont été consignées sur les registres dédiés, ou déposées au cours des permanences.

## **II – PRÉSERVATION DU MILIEU NATUREL**

### **\*AUGMENTATION DE LA PLEINE TERRE ET DIMINUTION DES EMPRISES BÂTIES**

La modification prévoit une diminution de l'emprise au sol des nouvelles constructions, au profit, pour l'essentiel, de la pleine terre ; les autres espaces libres de l'unité foncière étant aménagés (allées, terrasses, stationnement...) et comptabilisés selon un coefficient de biotope. Ce coefficient, appliqué aux alternatives à la pleine terre, est fonction de la perméabilité des sols concernés.

*J'approuve, comme les collectifs et autres intervenants, pleinement ces mesures qui devraient améliorer la biodiversité sur la commune, et souhaiterai, le cas échéant, comme le préconise notamment le Service de l'architecture (UDAP) que les coefficients de pondération, pour l'application de la mesure de biotope, puissent être ajustés, voir réduits, en cohérence avec les orientations du P.L.U.i.*

*Par ailleurs ces règles, et leurs effets attendus, gagneraient à être mieux explicitées.*

*La Ville précise, en ce sens, qu'elle corrigera certaines erreurs matérielles sur les exemples explicatifs.*

## **\*ESPACES VERTS**

La surface sur la commune, des espaces réellement naturels, est minime (1,20%). Les espaces verts, et notamment ceux classés en N (7 % : zones « naturelles » et zones à vocation « sportive et de loisirs ») sont certes assez nombreux, et pour partie artificialisés, souvent de petite taille, morcelés et peu valorisés. Par ailleurs, les cartes présentées pour la modification du P.L.U. identifient des « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

*J'approuve l'intention de la Ville de compléter l'inventaire des arbres remarquables, par une étude plus exhaustive à intégrer dans le P.L.U.i. (Dans le même esprit, j'approuve également celle de réaliser, à partir des fiches du C.A.U.E., un recensement des éléments du patrimoine bâti à préserver et regrette que la Ville n'ait pu en disposer pour l'actuelle modification).*

*Certains espaces verts, à mon sens comme à celui de nombreux intervenants, auraient mérités d'être également retenus dans ce cadre.*

*Leurs critères de sélection, notamment pour la distinction entre espaces paysagers à protéger, récréatifs ou non, me paraissent devoir être mieux justifiés.*



*Dans ce contexte, une étude paysagère globale pour un schéma des espaces verts gentilléens me semble souhaitable :*

*- pour affiner le choix des espaces à protéger,  
- pour valoriser ces espaces et les agrémenter d'arbres de haute tige, les décroisonner, et optimiser leur gestion., aménager des îlots de fraîcheur voués à la pleine terre.*

*Parmi les espaces verts présentant un réel potentiel de valorisation, deux me paraissent se détacher : celui situé sur l'îlot PAIX-REIMS et celui dit de l'« extension du PETIT BOIS ».*

### **L'ÎLOT PAIX-REIMS**

Au nord de Gentilly, à proximité de la station du RER et en frange du plateau, cet ensemble s'étend sur plus de 5100 m<sup>2</sup>. Il inclut un « Îlot Vert » sur près de 2150m<sup>2</sup>. ( dont 420m<sup>2</sup> accueillant 2 maisons et leurs jardins, réservés pour y créer un espace vert).

L'Îlot Paix-Reims présente un fort potentiel de valorisation, compte-tenu de sa taille, de sa situation et de son statut. Il est sous maîtrise communale et son espace bâti est largement en déshérence .

*Bien que faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, il ne semble pas , à ce jour, que celle-ci ait déterminé une affectation générale des espaces, hormis pour l'Îlot Vert classé espace récréatif à protéger, incluant lui même un emplacement réservé à la même vocation.*

L'Îlot Vert est identifié par la commune comme espace paysager récréatif protégé. Il avait également été qualifié par la Région comme élément d'une continuité écologique régionale. Il pourrait sans doute être agrandi sur l'espace en friche urbaine.

*L'aménagement et le verdissement du secteur Paix-Reims, avec la mise en valeur et un certain agrandissement de l'Îlot Vert, paraissent être une opportunité pour la commune. Comme l'indique un habitant, « seul un projet utile pourra , à terme préserver cet espace de la promotion immobilière ».*

*Sur l'espace réservé pour création d'un espace vert, l'Îlot Vert accueille 2 maisons et leurs jardins sur près de 420m<sup>2</sup> (la surface au sol des maisons elles-mêmes avoisinant 250 m<sup>2</sup>). Dans ces conditions, il me paraît souhaitable de maintenir, d'un seul tenant, l'espace naturel global de l'îlot Vert, sur près de 2200m<sup>2</sup>, et de l'étendre sur les friches urbaines, ( sur sans doute,près 20 % de celles-ci).*

*Dans cet esprit seraient souhaitables:*

- une modification du zonage de l'Îlot Paix-Reims, autour de l'espace vert, en y réduisant la constructibilité pour y privilégier le pavillonnaire, et ainsi éviter des immeubles dont la hauteur « écraserait », « ombrerait » cet espace.*
- un traitement paysager de l'Îlot Vert pour en faire un véritable poumon vert, non morcelé et accueillant des arbres de haute tige, et son classement en zone N au P.L.U.*
- sur la partie urbaine de l'Îlot Paix-Reims, comme envisagé, un accueil d'équipements d'intérêt social (maison des associations, café), compte-tenu de la proximité de la gare.*

## L'EXTENSION DU PETIT BOIS

Cette pelouse de 900 m<sup>2</sup>, plantée depuis 2 ans d'une dizaine d'arbres, se situe au nord-est de Gentilly, dans le quartier du Chaperon Vert, et jouxte le « PETIT BOIS », arboré et parcours sportif.

Elle est entourée d'immeubles récents, et a été cédée -pour le franc symbolique- à l'une des copropriétés attenantes, avec vocation de revenir à la Ville. Cette dernière entend y aménager un équipement sportif, jeux de ballon. Les riverains, leurs collectifs et des associations, demandent la sanctuarisation de cet espace pour en faire un poumon vert.

*Cet espace devrait effectivement, à mon sens, être protégé, par un classement en espace paysager au P.L.U, et pour l'essentiel maintenu en pleine terre. Ceci ne devrait pas être incompatible avec l'installation d'un poteau de basket sur 10 à 15 % de sa surface, (avec sans doute une restriction d'utilisation, à partir d'une certaine heure le soir, afin d'y limiter les nuisances sonores).*

*L'extension du Petit Bois, agrémenté d'arbres de haute tige, pourrait effectivement devenir, en complément du Petit Bois à usage sportif, un poumon vert et îlot de fraîcheur, pour ce quartier soumis à des nuisances liées à la proximité de l' autoroute, du périphérique et*

*bientôt du surcroît de trafic (occasionné par le nouveau complexe économique en cours d'installation à son nord).*

*Son usage social pourrait sans doute être orienté vers l'accueil des familles , jeunes enfants et activités associatives.*

#### L'EXTENSION DU SQUARE GALLOIS SUR LA FRICHE PAROY

Ce petit square, au sud de la commune , se trouve contigu à une friche urbaine, impasse Paroy.

*La demande, par les associations, de l'extension de ce square sur cette friche, paraît opportune, mais peu réaliste compte-tenu :*

*-du coût élevé d'un rachat par la Ville,*

*- de la nature de son propriétaire, un bailleur social, qu'il serait illégitime de pénaliser.*

#### JARDIN PARTAGE

Cet espace de verdure, cultivé en verger et situé en centre-ville, avenue Raspail, est géré par l'association Gentil'Jardin. Il favorise les liens inter-générationnels, raciaux et culturels.

*La demande de protection, par un zonage N au P.L.U., émise par cette association, me paraît justifiée.*

#### PARKING ARBORE ATTENANT A L'ÉGLISE SAINT-SATURNIN

Son devenir est évoqué par des intervenants à l'enquête.

*La suggestion d'étudier son évolution, pour y créer, au moins pour partie, un espace vert agrémenté par les arbres de haute tige entourant ce stationnement, paraît pertinente, dans le cadre du P.L.U.i.*

### **\* ABORDS DE LA BIÈVRE**

Le parcours de la Bièvre, et l'aménagement des abords de cette rivière canalisée, est une opportunité pour une trame verte citadine. Sa réouverture partielle pourra être l'amorce d'une promenade sur près de 1000 m.

Une marge inconstructible de 4 m, de part et d'autre de l'axe de la rivière est inscrite dans le P.L.U. actuel. Son élargissement à 6 m est proposé par la modification.

*L'élargissement ,proposé par différents intervenants, me paraît justifié. Il pourrait à mon sens atteindre 8 m, comme le préconisent notamment le Syndicat du Bassin Versant de la Bièvre, UDAP, pour atteindre un verdissement significatif, le développement de la biodiversité et permettre un aménagement piétonnier. Cet élargissement serait particulièrement justifié pour les séquences susceptibles de faire l'objet d'une réouverture de la rivière.*

### **\* ARBRES**

*L'inventaire des arbres remarquables, une étude paysagère pour leur mise en valeur ( et concernant notamment les arbres isolés), est souhaitée à juste titre. Il devrait également inclure certains arbres situés dans les zones UE (à vocation économique-cf. site Air Liquide).*

*Par ailleurs, le périmètre de protection prévu autour de ces arbres, proposé sur un rayon de 3 m par la modification, pourrait être élargi (éventuellement à la taille de leur houppier).*

### **III – PAUSE URBAINE**

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) permet de limiter, voire d'interdire, pour une durée limitée à 5 ans et dans les zones urbaines du P.L.U. , toute constructibilité.

*Cette mesure, qui répond à une demande des habitants, me semble parfaitement justifiée pour Gentilly, afin d'établir, sur la durée, des projets cohérents et d'y planifier la densité. Ceci, dans un contexte de forte croissance urbaine, de la nécessité d'adapter les équipements publics, et de mettre en cohérence les projets locaux avec le P.L.U. intercommunal en cours d'élaboration.*

*Il conviendra toutefois, comme le demande le Préfet, de justifier que les changements apportés par la modification du P.L.U. permettront d'atteindre les objectifs de densification fixés par le SDRIF.*

#### **MODIFICATIONS PONCTUELLES DE ZONAGE**

*La diminution des capacités constructives proposée par la modification sur 3 sites de la ville, dans le cadre de l'adaptation du zonage, est appréciée par les habitants et me paraît souhaitable pour harmoniser leur évolution avec celle du tissu urbain environnant. (Cette mesure pourrait sans doute, dans le cadre du P.L.U.i, être élargie à d'autres secteurs).*

#### **TRANSITIONS URBAINES**

*Les modalités de transition entre zones de densités différentes (UA, UB) :hauteurs, marges de recul, proposées par la modification, me paraissent justifiées . Leur application pouvant s'avérer parfois malaisée, ces règles gagneraient à être précisées, avec des exemples.*

### **IV – ADAPTATION DU RÈGLEMENT**

#### **STATIONNEMENT**

Compte-tenu de la proximité prochaine d'une nouvelle gare de métro de la ligne 14, au sud communal, une association estime les règles applicables au stationnement, et notamment à celui des bureaux, amener à un surdimensionnement.

Le Département rappelle, dans le même esprit, que pour les nouveaux logements à créer dans la zone de 500 m autour de la nouvelle gare, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

*La modification du P.L.U. devra préciser ces mesures.*

## **PIÈCES/BAIES**

principales, secondaires

Cet article du règlement concerne notamment la limitation des vues d'une construction sur une propriété voisine.

*Contestée par certains intervenants et le Service de l'architecture (UDAP), cette règle gagnera à être éclaircie.*



## **AVIS**

*Le caractère, assez technique de ce dossier appelle une lecture attentive.*

*Malgré quelques imprécisions demandant la finalisation de rédactions dont la définition reste en cours d'arbitrage, le projet de la Ville présente une analyse détaillée et complète des mesures proposées pour :*

- mieux prendre en compte la nature,*
- marquer une pause de la croissance,*
- organiser un urbanisme respectueux du cadre de vie.*

*La modification est cohérente avec les orientations du programme d'aménagement et de développement durable du P.L.U, qui lui-même est compatible avec le SDRIF en vigueur. Les mesures les plus significatives de la modification concernent l'augmentation de la part vouée à la pleine terre, sur les espaces à construire, et l'instauration de périmètres de « pause urbaine ».*

*Le document finalisé devra toutefois prendre en compte les avis des personnes publiques associées, et en particulier :*

- la justification de la comptabilité avec la production attendue, par les services préfectoraux, en terme de logements,*
- le calibrage du stationnement à proximité de la nouvelle gare attendue sur la ligne 14, et desservant Gentilly.*

*Par ailleurs, et concernant la nature, ce document devra, à mon sens :*

-ajuster et préciser les mesures de pondération liées à l'application du **coefficient de biotope** pour déterminer les superficies des espaces libres « complémentaires » à la pleine terre (affectés aux allées, terrasses, jeux d'enfants...) :

les coefficients, qui avaient été proposés par la modification, semblent remis en cause par le « mémoire en réponse » envoyé par la Ville, suite au PV des observations. Ils me paraissent pourtant adéquats pour privilégier la pleine terre.

- préciser et mieux justifier les critères appliqués pour identifier les **espaces verts** à protéger, ainsi que les arbres remarquables. A cet égard, l'« jardin partagé » géré par l'association « Genti'Jardin » devrait pouvoir être classé par la commune, même à titre transitoire, en « espace paysager »,

-accroître, sur les séquences de la rivière canalisée et susceptibles d'être découvertes, la marge d'inconstructibilité à partir de son axe, à 8 m,

-accompagner la modification par une **étude paysagère** d'ensemble visant à établir un « Schéma des espaces verts gentilliens » : aménagement, évolution, choix des espèces et des plantations, gestion.,

-ajuster les mesures de préservation et de mise en valeur de **L'Îlot Paix-Reims** et de l'« **extension du Petit Bois** » (ces avis font l'objet de réserves).

\*\*\*

A l'issue de l'enquête et au vu des éléments exposés,  
j'émet

un

### **AVIS FAVORABLE**

au projet de modification du P.L.U. de GENTILLY

avec 2 réserves et 4 recommandations

#### RÉSERVES :

##### **\*Îlot Paix-Reims**

-Préserver l'intégralité de l'Îlot Vert, d'un seul tenant (environ 2 200 m<sup>2</sup>, en incluant l'espace réservé à la création d'un espace vert),

-l'agrandir sensiblement sur les friches urbaines (de l'ordre de 20 % de celles-ci),

-réduire la constructibilité de l'Îlot Paix-Reims par un zonage partiellement pavillonnaire et évitant les immeubles de hauteur importante.

##### **\*Extension du Petit Bois**

Afin de préserver l'essentiel de cet espace vert à vocation de détente et complémentaire du Petit Bois, limiter sa partie affectée à un espace sportif à 10 à 15 % de sa surface globale.

#### RECOMMANDATIONS /

##### **\*Coefficients de biotope**

- ne pas accroître les coefficients de pondération appliqués pour les surfaces complémentaires à la pleine terre, qui avaient été proposés par la modification ( mais dont dont la Ville évoque dans son « mémoire en réponse », la diminution).

**\*Espaces verts**

Préciser et mieux justifier les critères appliqués pour identifier et qualifier les espaces verts à protéger, ainsi que les arbres remarquables.

**\*Étude paysagère**

Accompagner la modification du P.L.U. par une étude paysagère d'ensemble, visant à établir un « schéma des espaces verts gentilléens » : modalités d'aménagement, d'évolution, choix des espèces et plantations, gestion...

**\*Abords de la Bièvre**

Afin d'en valoriser l'usage et la bio-diversité, accroître à 8 m- au moins sur les séquences de la rivière susceptibles d'une réouverture- la marge d'inconstructibilité à partir de l'axe de la rivière.

*Le commissaire-enquêteur*

Jacques DAUPHIN

/